

					Index/Ablage:
	Prüfung: JA und LB	Stichtag: 31.12.02	Hz. 1:	Hz. 2:	Seite: 1 von 7
Mandant: MusterBau GmbH Musterstadt	Prüffeld: Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.02 bis zum 31.12.02			Anwendung:	Pflicht
				Stand: Version: Datum der Bearbeitung:	

**Lagebericht für das Geschäftsjahr 02
der MusterBau GmbH, Musterstraße X, XXXXX Musterstadt**

Tz.

1 A. Unternehmensprofil

Die Gesellschaft betätigt sich als Bauunternehmen im Bereich des Tief- und Straßenbaus. Die Haupttätigkeit liegt dabei im Bereich des Straßenbaus sowie der Erschließungen von Baugebieten. Weitere Geschäftsfelder sind die Herstellung von Betonfertigteilen, Flüssigboden und das Recycling von Bauschutt.

Die Gesellschaft erbringt ihre Leistungen nach wie vor hauptsächlich regional auf dem deutschen Markt.

2 B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine im Februar 02 begann die Trendwende in der bis dato florierenden deutschen Baukonjunktur. Den enormen Anstieg der Energiepreise, Sanktionen gegen Russland und Produktionsausfälle in der Ukraine hätte die deutsche Bauwirtschaft vielleicht - wie vorher die Coronakrise - meistern können; gleichzeitig sind jedoch die stabilen politischen Rahmenbedingungen weggefallen, die den Bauboom jahrelang gestützt haben:

- Das sprunghafte Anziehen der Bauzinsen ab April 02 von 1% auf 4%,
- eine hohe Inflation und damit steigende Lebenshaltungskosten, die den Spielraum der Verbraucher und Bauherren deutlich einengen,
- unaufhaltsam steigende Material- und Energiepreise, direkt oder indirekt als Folge des Klimawandels,
- sich ständig ändernde Förderrichtlinien im Gebäudebereich, Stopps gerade erst neu aufgelegter Fördermittel und der fast vollständige Wegfall der Neubauförderung sowie
- die Unsicherheiten bei der Budgetierung der Haushaltsmittel.

Dies alles hat dem Hochbau, insbesondere dem Wohnungsbau, im wahrsten Sinne des Wortes den Boden unter den Füßen weggezogen. Denn unsichere oder sich ständig ändernde politische Rahmenbedingungen verhindern Bauprojekte, weil im Bau die Projekte über Jahre geplant und umgesetzt und über Jahrzehnte finanziert werden.

Die Bauwirtschaft startete mit einem Auftragsbestand von 68,3 Mrd. € in das Jahr 02 (nominal +6%, real -9%). Wie von den Spitzenverbänden der Bauwirtschaft prognostiziert, hat die ungünstige Mischung bei den Rahmenbedingungen 02 zu einem Nachfrageeinbruch nach Bauleistungen geführt: Der Umsatz ist real um 5,3% gesunken. Verantwortlich für diesen Umsatzrückgang ist vor allem der Wohnungsbau, der 02 real um 12% eingebrochen ist. Der Wirtschaftsbau und der öffentliche Bau trugen jeweils „nur“ mit real -1% zu dieser krisenhaften Entwicklung bei.

Stand: 01.10.2025

Zwischen den Bundesländern und auch regional innerhalb der Länder sind ausgeprägte Unterschiede zu verzeichnen.

Der deutliche Nachfrageeinbruch im Wohnungsbau und die daraus resultierende Unterauslastung der Kapazitäten bleiben für die Beschäftigung nicht ohne Folgen: Nach einem Jahrzehnt des Beschäftigungsaufbaus von plus 220.000 Beschäftigten auf 926.700 (01), konnten die Betriebe die Beschäftigtenzahl 02 gerade einmal konstant halten (927.700); trotz der geringen Nachfrage bemühen sich die Unternehmen, ihr Personal zu halten.

Die Einkaufspreise für Baumaterial verharren weiterhin auf historisch hohem Niveau. Auch die Indizes für Holzprodukte liegen um gut ein Drittel über dem Niveau von 2020. Diese Entwicklung hält auch die Preise für Bauleistungen auf hohem Niveau. Betroffen sind alle Bausparten.

Inzwischen hat die Preisdynamik für Bauleistungen allerdings erkennbar nachgelassen: Für 02 lag die Preisentwicklung für Bauleistungen bei etwa +7% (nach +16% in 01), der Umsatz betrug 162,5 Mrd. € (real -5,3%; nominal +1,3%).

In den einzelnen Sparten zeichnete sich folgende Entwicklung ab:
Im Wohnungsbau wurden 02 für 260.000 Wohneinheiten Baugenehmigungen erteilt. Damit wurden etwa 100.000 WE weniger genehmigt als im Vorjahr (-27%; Mehrfamilienhäuser etwa -48.000 WE, somit -25%; Ein- und Zweifamilienhäuser -44.000 WE, somit -41%).

Die Auftragsbestände sind 02 real um fast 20% zurückgegangen; die Auftragspolster der Unternehmen damit weitgehend aufgebraucht.

Die Bauverbände gehen davon aus, dass 02 etwa 271.000 WE fertiggestellt worden sind (Vorjahr: 295.300 WE). Der Umsatz im Wohnungsbau betrug 58 Mrd. Euro (nominal -6%, real -12%).

Im Wirtschaftsbau ist die Entwicklung zweigeteilt: Im Wirtschaftshochbau schlägt sich die konjunkturelle Stagnation in Deutschland erkennbar nieder. Zinsen und Energiepreise bremsen die Investitionsneigung der Unternehmen. Für Baumaßnahmen in und an Wirtschaftsbauten fehlen Genehmigungen über insgesamt ca. 3 Mrd. Euro (nominal -10% gg. Vorjahr). Die Auftragseingänge lagen 02 im Wirtschaftshochbau im Minus, die Auftragsbestände sind gegenüber dem Vorjahr geschmolzen.

Anders der Wirtschaftstiefbau: Hier hat es im gesamten Jahr 02 deutliche Investitionsimpulse gegeben. Projekte der Mobilitätswende und auch der Energiewende sind an den Markt gegangen, Großprojekte im Öffentlichen Nahverkehr, aber auch für den Stromtrassenausbau beauftragt worden. Und die Deutsche Bahn investiert weiter in ihr Schienennetz. Der Auftragseingang im Wirtschaftstiefbau legte 02 nominal um 26% zu.

Für 02 lag der Umsatz im Wirtschaftshochbau bei 32,4 Mrd. Euro (real -6%), im Wirtschaftstiefbau bei 27,6 Mrd. Euro (real +5%). Der Wirtschaftsbau insgesamt erreicht 02 somit einen Umsatz von 60 Mrd. Euro (nominal +5,5%, real -1,3%).

Auch der öffentliche Bau zeigte ein ambivalentes Bild: Insgesamt erreichte der Umsatz 02 im öffentlichen Hochbau 9,4 Mrd. Euro (nominal +13%, real fast +6%). Im öffentlichen Tiefbau stiegen die Umsätze dagegen nur leicht auf 35 Mrd. Euro (nominal fast +4%, real -3%). Insgesamt hat der öffentliche Bau damit in 02 gut 44 Mrd. Euro erreicht (nominal +6%, real -1%)

Tz.

3

2. Geschäftsverlauf und Lage

Der Geschäftsverlauf verlief trotz der Coronalage zufriedenstellend. Insgesamt konnte man Vollauslastung erreichen. Das milde Wetter ließ Arbeiten bis in den Dezember zu.

Die Absatzfelder Recycling, Materialaufbereitung und der Bereich Bodenstabilisierung wurden auf dem hochmodernen Bauhof weiter ausgebaut. Seit 00 sind dort auch Schulungsräume vorhanden.

Hauptabsatzmarkt bleibt weiterhin der öffentliche Sektor im Bereich des Straßen- und Kanalbaus und der Erschließung neuer Baugebiete für Kommunen oder Erschließungsträger. Der Renovierungs- und Investitionstau der Kommunen vergangener Jahre wirkt sich auf die Auftragslage aller Baufirmen aus.

Die Branche ist durch den Fachkräftemangel betroffen. Dennoch konnten die Aufträge erfüllt werden, was zu einem zufriedenstellenden Jahresergebnis 02 führte.

Insgesamt orientiert sich der wirtschaftliche Erfolg des Jahres 02 an der allgemeinen guten Auslastung in der Baubranche.

Nach den wesentlichen Kennziffern stellt sich die Lage der Gesellschaft wie folgt dar:

	Dim.	01	02
Rohrertrag:	T€	11.962	15.344
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	T€	4.607	4.892
Cashflow:	T€	1.232	1.672
Eigenkapitalquote:	%	37,2	35,9

Das für das Geschäftsjahr prognostizierte Ergebnis von TEUR 400 haben wir nahezu erreicht. Trotz der leicht rückläufigen Umsatzerlöse konnte durch eine verbesserte Materialeinsatzquote der Rohrertrag deutlich gesteigert werden.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind durch den vermehrten Einsatz von Leiharbeitskräften wesentlich erhöht. Durch diese kompensatorischen Effekte ergab sich ein nahezu doppelt so hohes Jahresergebnis sowie ein Cashflow, der deutlich über dem des Vorjahres lag.

4

a) Ertragslage

Die Auftragseingänge waren in 02 weiterhin konstant und konnten entsprechend der Kapazitäten und den Wetterverhältnissen abgearbeitet werden. Durch die vermehrte Nutzung von Mietgeräten (z.B. Baumaschinen, Schalungen, Container) konnte der Materialaufwand reduziert werden. So ergab sich in Verbindung mit der vermehrten Fertigstellung der Baustellen am Jahresende bei annähernd gleichbleibendem Bestand an unfertigen Baustellen ein von TEUR 11.963 auf TEUR 15.344 gestiegener Rohrertrag.

Gegenläufig mussten wir signifikante Forderungsberichtigungen vornehmen, die aus schwierigen Rechtsverfahren resultierten.

Durch die vermehrte Nutzung von Mietgeräten und den dadurch erhöhten Aufwendungen für Mietaufwendungen, die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten sind, wurde die Erhöhung des Rohertrags teilweise kompensiert.

Entsprechend erhöhte sich das Jahresergebnis von TEUR 641 auf TEUR 323.

5 **b) Vermögenslage**

Die bereinigte Eigenkapitalquote reduziert sich von 37,2% auf 35,9%, was auf die wegen des höheren Geschäftsvolumens gestiegene Bilanzsumme zurückzuführen ist.

Investitionen in das Anlagevermögen wurden in 02 mit 1.874 TEUR getätigt, insbesondere in diverse Bagger, Radlader und LKW samt Auf- und Anbauten, um auf dem neusten technischen Stand zu bleiben, umweltrechtliche Vorgaben einzuhalten und den Maschinenpark, insbesondere auch die Vermessung, weiter zu digitalisieren.

6 **c) Finanzlage und Liquidität:**

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden bis auf wenige kurzfristige coronabedingte Stundungen, die vorsichtshalber vereinbart wurden, planmäßig bedient.

Per Saldo betrachtet finanzierten wir den Zuwachs des Anlagevermögens im Wesentlichen aus dem Cash-flow.

So stiegen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, unter denen wir auch die Mietkaufverbindlichkeiten ausweisen, um TEUR 285. Der Maschinenpark wurde zusätzlich mit Leasingobjekten erweitert und modernisiert. Die Gesellschaft war zu jedem Zeitpunkt uneingeschränkt zahlungsfähig.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden weiterhin nur mit deutlicher Überziehung seitens der Auftraggeber bezahlt, was den Kapitalbedarf zusätzlich belastet.

Die Gewinne werden weiterhin thesauriert.

7 **3. Finanzielle Leistungsindikatoren**

Wir ziehen für unsere interne Unternehmenssteuerung die Kennzahlen Rohergebnis, Cashflow sowie Ergebnis nach Steuern heran. Der Cashflow ermittelt sich aus der Summe von Jahresergebnis und Abschreibungen.

Das Rohergebnis hat sich um TEUR 3.382 gegenüber dem Vorjahr erheblich verbessert. Der Cashflow beträgt TEUR 1.672 und stieg im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 440. Das Ergebnis nach Steuern beträgt TEUR 325 und ist um TEUR 210 höher als im Vorjahr.

Tz.

8 **4. Gesamtaussage**

Unsere Vermögens-, Finanz- und Ertragslage schätzen wir als gut ein. Insgesamt kann der Geschäftsverlauf 02 aus unserer Sicht als sehr gut bezeichnet werden.

9 **C. Prognosebericht**

Zur Unterstützung der weiteren positiven Unternehmensentwicklung legen wir auch künftig ein besonderes Augenmerk auf die gezielte Kundenakquisition sowie die langfristige Kundenbindung. Parallel dazu arbeiten wir kontinuierlich an der Weiterentwicklung unseres Qualitätsmanagements und investieren gezielt in die Qualifikation unserer Mitarbeitenden.

Insbesondere im Bereich der Erschließung und Sanierung von Infrastrukturprojekten setzen wir unseren bereits im Vorjahr eingeschlagenen Kurs fort, vermehrt Aufträge aus dem industriellen Umfeld zu gewinnen. Dieses Segment bietet stabile Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere durch langfristig planbare Maßnahmen großer Auftraggeber.

Darüber hinaus sind derzeit keine grundlegenden Änderungen an der bestehenden Geschäftsausrichtung vorgesehen.

Die weitere Unternehmensentwicklung beurteilen wir insgesamt als positiv. Trotz der anhaltenden Herausforderungen durch intensiven Preiswettbewerb im Bausektor sowie teils schwacher öffentlicher Investitionstätigkeit bleiben die Erwartungen für das laufende Geschäftsjahr 03 verhalten optimistisch.

Zum Zeitpunkt des Berichts liegt die abgewickelte Bauleistung im ersten Quartal 03 leicht unter dem Vorjahresniveau. Dennoch ist der aktuelle Auftragsbestand solide und bildet eine tragfähige Grundlage für die kommenden Monate.

Unsere Leistungen im Straßen- und Tiefbau erbringen wir überwiegend für öffentliche Auftraggeber sowie für Unternehmen im Rahmen gewerblicher und industrieller Projekte. Aufgrund der angespannten Haushaltslage vieler Kommunen und der allgemeinen wirtschaftlichen Unsicherheit rechnen wir in diesem Segment mit einem moderaten Rückgang des Auftragsvolumens.

Im Bereich der Baugebieterschließung beobachten wir eine zunehmende Zurückhaltung privater Investoren. Gleichzeitig erwarten wir jedoch einen wachsenden Anteil an Aufträgen im gewerblichen Bereich, was zu einer insgesamt stabilen Auslastung führen dürfte.

Unsere Prognose haben wir vor dem Hintergrund der Annahme stabiler Rahmenbedingungen erstellt.

Aufgrund des erwarteten Rückgangs der Gesamtleistung gehen wir von einem deutlich geringeren Rohergebnis aus. Für das Ergebnis nach Steuern wie auch für den Cashflow erwarten wir für das Jahr 03 einen zwar deutlich geringeren, aber dennoch guten positiven Wert.

Stand: 01.10.2025

Tz.

10 **D. Chancen- und Risikobericht**11 **1. Chancenbericht**12 **Öffentliche Investitionsprogramme**

Durch geplante Investitionen in die öffentliche Infrastruktur auf Landes- und Bundesebene, insbesondere in den Bereichen Straßenunterhaltung und -neubau, ergeben sich kontinuierliche Auftragschancen im Kerngeschäft Straßenbau und Erschließung.

13 **Spezialisierung auf Nachhaltigkeit**

Mit der Herstellung von Flüssigboden sowie Recyclingmaterialien leisten wir einen Beitrag zur Ressourcenschonung und Kreislaufwirtschaft. Dieser Bereich wird durch die zunehmende Bedeutung nachhaltiger Baustoffe in Zukunft weiter an Bedeutung gewinnen und bietet Differenzierungspotenzial.

14 **Wachstumspotenziale in der Betonfertigteilproduktion**

Die Betonfertigteilproduktion bietet durch industrielle Vorfertigung und verkürzte Bauzeiten strategische Vorteile, insbesondere bei der Erschließung von Baugebieten und im Wohnungsbau. Der Trend zur Vorfertigung kann mittelfristig weiteres Wachstum ermöglichen.

15 **Technologische Chancen**

Digitalisierung, etwa durch den Einsatz von BIM (Building Information Modeling), GPS-gesteuerten Baumaschinen oder digitalem Baustellenmanagement, kann Effizienzgewinne und eine präzisere Projektabwicklung ermöglichen.

16 **2. Risikobericht**

Das Risikomanagement richtet sich vor allem auf die Minimierung von Baustellen- und Kapazitätsrisiken. Preisanstiege auf dem Beschaffungsmarkt können nur verzögert an die Auftraggeber weitergegeben werden. Die Baustellen werden fortlaufend von den Bauleitern überwacht und der Geschäftsführung berichtet. Die Gesellschaft verfügt darüber hinaus über ein branchenübliches Controlling-Instrumentarium.

17 **Marktrisiken**

Die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland sowie die Investitionsbereitschaft öffentlicher und privater Auftraggeber haben wesentlichen Einfluss auf unsere Geschäftstätigkeit. Eine mögliche konjunkturelle Eintrübung oder restriktivere Haushaltsführung öffentlicher Auftraggeber kann zu einer rückläufigen Auftragslage insbesondere im Straßenbau führen.

18 **Preis- und Beschaffungsrisiken**

Die anhaltende Volatilität der Rohstoffpreise, insbesondere bei Bitumen, Baustahl und Zement, stellt ein erhebliches Risiko für die Kalkulationssicherheit dar. Zusätzlich bestehen Risiken in der Lieferkettenstabilität, etwa bei der Verfügbarkeit von Baugeräten, Vorprodukten und Baustoffen. Lieferverzögerungen können zu Bauverzögerungen und Vertragsstrafen führen.

19 **Personalrisiken**

Wie in der gesamten Baubranche stellt der Fachkräftemangel ein zunehmendes Risiko dar. Schwierigkeiten bei der Rekrutierung und Bindung qualifizierten Personals können die Kapazität zur Auftrags Erfüllung begrenzen und die Lohnkosten erhöhen.

20 **Rechtliche und regulatorische Risiken**

Änderungen im Bau- und Umweltrecht, insbesondere strengere

Tz.

Anforderungen an Recyclingquoten, Emissionen oder die Entsorgung von Baureststoffen, können die Betriebsabläufe beeinflussen und Investitionen erforderlich machen. Auch die Einhaltung arbeitsschutzrechtlicher Vorschriften birgt bei Nichterfüllung potenzielle Haftungsrisiken.

20

3. Gesamtaussage

Das Risikomanagement richtet sich vor allem auf die Minimierung von Baustellen- und Kapazitätsrisiken. Preisanstiege auf dem Beschaffungsmarkt können nur verzögert an die Auftraggeber weitergegeben werden. Die Baustellen werden fortlaufend von den Bauleitern überwacht und der Geschäftsführung berichtet. Die Gesellschaft verfügt darüber hinaus über ein branchenübliches Controlling-Instrumentarium.

Die größten Risiken für die künftige Entwicklung sehen wir aktuell vor allem im Fachkräftemangel und der Zunahme der weltpolitischen Krisenherde. Auch die immer häufigeren Umweltkatastrophen aufgrund des Klimawandels stellen ein steigendes Risiko dar, da die Folgen weitreichend sein können. Vor dem Hintergrund unserer finanziellen Stabilität sehen wir uns für die Bewältigung der künftigen Risiken aktuell aber gut gerüstet.

Bestandsgefährdende Risiken im laufenden Jahr oder in absehbarer Zeit sind derzeit nicht zu erwarten, können aber, je nach Entwicklung der aktuellen Lage, nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

21

E. Bericht über Zweigniederlassungen

Zweigniederlassungen werden von der Gesellschaft nicht unterhalten.

Musterstadt, den 25.05.03

Die Geschäftsführung

Stand: 01.10.2025